

# Héraðsdómur Suðurlands

Úrskurður 14. mars 2025

Mál nr. T-575/2024:

**Kristján Þorsteinsson**

(sjálfur)

gegn

**Bryndís Þorsteinsdóttir**

(Ásgeir Jónsson lögmaður)

## Úrskurður

Mál þetta barst dómnum þann 25. október 2024, með bréfi sóknaraðila dagsettu þann 24. sama mánaðar.

Sóknaraðili er Kristján Þorsteinsson, [...], en varnaraðili er Bryndís Þorsteinsdóttir, [...].

Af hálfu sóknaraðila er þess aðallega krafist að úrlausn/ákvörðun sýslumanns verði ógilt. Til vara krefst sóknaraðili þess að dómurinn endurskoði úrlausn sýslumanns í máli þinglýsingarstjóra hjá Sýslumanninum á Suðurlandi nr. 4/2024 varðandi þinglýsingu á eign sumarhússins, Selhólsbraut 8, 805 Selfossi í landi Öndverðarness, nr. F2208612 staðsett frá upphafi á lóð merktri 130 með landnúmer L170055, áður Öndverðarnes 1, lóð nr. 130. og verði gert að framkvæma leiðréttingu á misfærslum, ásamt aflýsingu, ásamt leiðréttingu, ásamt útstrikun úr þinglýsingabók varðandi skráðan þinglýstan eiganda sumarhússins, „sem á ekki við nein gögn eða eignarheimildir að styðjast“, ásamt því eftir atvikum, nýja þinglýsingu og eignaskrásetningu ásamt því einnig, að eftir atvikum er óskað eftir því að sumarhúsið verði réttilega skráð á A og/eða dánarbú hans, sem eiginkona hans sat í, í óskiptu þar til í apríl 2021 en nú er til skipta. Nánar tiltekið sé þess einnig krafist að eftir atvikum verði sumarhúsið skráð eign dánarbús á nafninu B, ásamt því að búið verði þinglýstur eigandi sumarhússins. Við munnlegan málflutning gerði sóknaraðili auk þess kröfu um málskostnað úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi sóknaraðila auk virðisaukaskatts af dæmdri málflutningsþóknun.

Af hálfu Sýslumannsins á Selfossi hafa verið lagðar fram athugasemdir, en þingsókn af hálfu sýslumanns féll niður við fyrirtöku málsins þann 12. febrúar sl., og hefur sýslumaður ekki látið málið frekar til sín taka.

Málið var þingfest þann 6. janúar sl. og tekið til úrskurðar þann 21. febrúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

### **Málavextir**

Samkvæmt gögnum málsins eru aðilar þess, Kristján og Bryndís, systkini og börn hjónanna B, er lést [...] og A, er lést [...], en B sat í óskiptu búi þeirra hjóna við andlát sitt. Auk aðila áttu Bog A tvær dætur, sem ekki eru aðilar að máli þessu.

Forsaga ágreinings aðila er sú að í kjölfar andláts móður þeirra, fengu aðilar og systur þeirra, leyfi til einkaskipta á dánarbúi foreldra sinna. Sóknaraðili mun ekki hafa samþykkt að undirrita erfðafjárskýrslu, þar sem hann taldi sumarbústað þann er dómkröfur máls þessa snúa að eiga að vera meðal eigna dánarbúsins. Aðrir erfingjar munu ekki hafa verið á sama máli. Samkvæmt gögnum málsins var af þessum sökum ekki unnt að ljúka einkaskiptum og leyfið fellt niður 9. mars 2023. Í kjölfarið krafðist sóknaraðili þess að ákvörðun sýslumanns um niðurfellingu einkaskiptaleyfis yrði felld úr gildi, en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 6. mars 2024. Var þá og vísað frá dómi kröfum sóknaraðila er sneru að skrásetningu eigna dánarbúsins og þinglýsingu eignarheimilda. Framangreindur úrskurður var staðfestur í Landsrétti þann 7. maí 2024. Þá mun hluti erfingja hafa óskað eftir að fram færu opinber skipti á dánarbúum hjónanna og var krafa þess efnis sett fram af hálfu sýslumanns þann 10. mars 2023. Sóknaraðili mun hafa mótmælt þeirri kröfu en ágreiningsmál þess efnis mun hafa beðið niðurstöðu framangreindra málaferla. Bú foreldra aðila var tekið til opinberra skipta með úrskurði uppkveðnum þann 22. nóvember 2024 og Helga Loftsdóttir lögmaður skipaður skiptastjóri.

Í maí 2024 fór sóknaraðili þess á leit við sýslumanninn á Suðurlandi að leiðrétt yrði eigendaskráning á hinum umdeilda sumarbústað við Selhólsbraut, þannig að dánarbú foreldra aðila, yrði skráð þinglýstur eigandi fasteignarinnar í stað varnaraðila. Sýslumaður hafnaði kröfunni með bréfi dags. 26. september 2024, sem sóknaraðili aftur mótmælti og skaut máli þessu til héraðsdóms.

### **Málatilbúnaður sóknaraðila**

Í greinargerð sóknaraðila er því haldið fram að þinglýsingarstjóri hafi þinglýst varnaraðila sem eiganda að hinu umdeilda sumarhúsi, á grundvelli lóðarleigusamnings, en geti ekki sýnt fram á á hvaða eignarheimild þinglýsingin byggir.

Þá staðhæfir sóknaraðili að varnaraðili sé hvorki né hafi verið eigandi umrædds sumarhúss, heldur foreldrar aðila og því tilheyri húsið dánarbúinu. Vísar sóknaraðili hvað þetta varðar til þess að engin gögn séu til um eignarhald varnaraðila en ótækt sé að líta svo á að hún sé eigandi þess eingöngu á þeim grunni að hún sé leigutaki samkvæmt lóðarleigusamningi, enda veiti þinglýsing hans ekki eignarrétt á eign þriðja manns, sem standi á umræddri lóð.

Af hálfu sóknaraðila er þannig á því byggt að umrætt sumarhús sé eign dánarbús foreldra aðila. Vísar sóknaraðili hvað þetta varðar til bókar fasteignamats Ríkisins frá 1991, þar sem A er skráður fyrir umræddu sumarhúsi, sem og eignasíðu skattaskýrslu hans fyrir árið 1990. Telur sóknaraðili ljóst að mistök hafi verið gerð við skráningu eignarinnar og krefst þess að leiðréttar verði rangfærslur hvað varðar skráningu þinglýsts eiganda sumarhússins.

### **Málatilbúnaður varnaraðila**

Í greinargerð varnaraðila kemur fram að móðir aðila hafi þann 30. júní 2000, selt hið umdeilda sumarhús TH múr ehf., fyrir 2.400.000 kr. Til stuðnings framangreindri staðhæfingu vísar varnaraðili til skattframtals móður aðila frá árinu 2001, og þess að sumarhúsið hafi ekki verið talið meðal eigna móður aðila á skattframtölum hennar upp frá því. Þá segir í greinargerð varnaraðila að eigandi kaupanda sumarhússins, TH múrs ehf., hafi verið eiginmaður hennar, [...]. Hann sé múrari og hafi verið úthlutað lóð við Selhólsbraut 8, sem sé í eigu Múrarafélags Reykjavíkur og Múrarmeistarafélags Reykjavíkur, þar sem hann hafi verið félagsmaður í meistarafélaginu. Hafi umrætt sumarhús verið byggt á höfuðborgarsvæðinu og síðan flutt á lóðina og [...] greitt fyrir leiguafnot þar sem sumarhúsið er og var staðsett. Ekki hafi þó verið gerður skriflegur lóðarleigusamningur við [...], eða farist fyrir að þinglýsa honum en hann hafi þó greitt lóðarleigu til landeigenda allt þar til gerður var lóðarleigusamningur við varnaraðila þann 29. maí 2008.

Af hálfu varnaraðila er í fyrsta lagi á því byggt að hafna beri kröfu sóknaraðila með vísan til aðildarskorts. Í öðru lagi byggir varnaraðili á því að hún sé þinglesinn eigandi

hins umdeilda sumarhúss og leigulóðarréttinda, en lóðaréttindi hafi aldrei tilheyrt foreldrum aðila. Móðir þeirra hafi á árinu 2000 eingöngu selt húsið sjálf, en ekki lóðaréttindi. Í þriðja lagi byggir varnaraðili á því að ágreiningur aðila heyri ekki undir þinglýsingarlög.

Hvað varðar aðildarskort er á því byggt af hálfu varnaraðila að þegar sóknaraðili hafi þann 3. maí 2024 farið þess á leit við þinglýsingarstjóra að leiðrétt yrði eigendaskráning á umræddu sumarhúsi hafi dánarbú foreldra aðila verið á forræði sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, skv. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Enn fremur hafi sýslumaður á þeim tímapunkti verið búinn að gera kröfu um að bú hjónanna yrði tekið til opinberra skipta. Forræði yfir dánarbúinu hafi færst til skiptastjóra þann 22. nóvember 2024, sbr. 1. mgr. 67. gr. framangreindra laga. Af þessu leiði að sóknaraðili geti ekki átt aðild að því að krefjast þess að þinglýsingastjóri leiðrétti eða breyti eigendaskráningu á hinu umdeilda sumarhúsi, þannig að dánarbúið verði skráður eigandi þess.

Hvað varðar eignarétt á sumarhúsinu vísar varnaraðili til þess að móðir aðila hafi á árinu 2000, er hún sat í óskiptu búi eftir föður aðila, selt umrætt sumarhús félagi í eigu eiginmanns varnaraðila, líkt og áður er lýst. Af þessu leiði að sumarhúsið sé ekki eign dánarbúsins.

Hvað varðar heimfærslu sóknaraðili á ágreiningi aðila til þinglýsingalaga byggir varnaraðili á því að ekki verði séð að mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu réttinda yfir hinu umþrætta sumarhúsi og leigulóð, sem leitt geti til þess að breytt verði eða leiðrétt færsla í fasteignabók á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Vísar varnaraðili til þess að hann sé með þinglýsta eignarheimild, sbr. lóðarleigusamning þar sem fram kemur að varnaraðili sé eigandi mannvirkja á lóðinni, sbr. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga. Af þessu leiði að hafna eigi kröfu sóknaraðila.

Kröfu um málskostnað byggir varnaraðili á 130. gr., c. lið 131. gr. og 2. mgr. 131. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og krefst þess að sóknaraðila verði gert að greiða málskostnað, en varnaraðili kveður málalíbúnað hans með öllu tilhæfulausan og því sé ástæða til að honum verði gert að greiða álag á málskostnað. Vísar varnaraðili þessu til stuðnings til þess að sóknaraðili hafi kosið að leggja ekki fram skattframtal móður aðila frá 2001, þar sem fram komi að hið umdeilda sumarhús hafi verið selt, heldur kjósi sóknaraðili að rökstyðja kröfur sínar með framlagningu eldri gagna, sem hafi ekkert gildi eftir að bústaðurinn var seldur þann 30. júní 2000. Um

virðisaukaskatt af málflytningabókun vísar varnaraðili til laga nr. 50/1988. Varnaraðili sé ekki virðisaukaskattskyld og henni því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi sóknaraðila.

### **Athugasemdir þinglýsingarstjóra**

Af hálfu þinglýsingastjóra hefur komið fram að þann 8. maí 2024 hafi embætti sýslumannsins á Suðurlandi borist erindi frá sóknaraðila, þar sem þess var krafist að eignarheimild varnaraðila að Selhólsbraut 8, fnr. 2208612, yrði afmáð úr þinglýsingabók og eftir atvikum að A eða B yrðu skráð sem þinglýstir eigendur. Þótti mega ráða af erindi sóknaraðila að krafist væri leiðréttingar á þinglýsingu 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Erindið hafi þó ekki verið rökstutt frekar og engin eignarheimild til handa A eða B fylgt því, en ýmis önnur gögn s.s. skattframtöl A og B, afrit af húsbyggingarskýrslu o.fl.

Þá kemur fram að þinglýsingarstjóri hafi hafnað framangreindu erindi þann 26. september 2024 með vísan til þess að ekki væri um mistök af hálfu þinglýsingarstjóra að ræða í skilningi 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga.

Segir þinglýsingastjóri í athugasemdum sínum nánar að ákvæði 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 leggi samkvæmt orðanna hljóðan leiðréttingarskyldu á herðar þinglýsingarstjóra, þegar hann verði mistaka áskynja. Meginmarkið leiðréttingar sé að færa fasteignabók í rétt horf, og þá þannig að bókin sýni réttarstöðuna eins og hún var, áður en mistökin urðu. Mistök þinglýsingarstjóra þurfi að vera augljós til að fallist verði á leiðréttingu og allan vafa um slíkt skuli meta fyrri ákvörðun í hag. Í ákvæði 27. gr. séu engin fyrirmæli um það, hvernig standa skuli að leiðréttingu mistaka og athugasemdir með frumvarpi því er varð að þinglýsingalögum nr. 39/1978 veiti takmarkaða vísbendingu í þeim efnum. Við leiðréttingu skv. 27. gr. beri þinglýsingarstjóra einungis að huga að formlegum réttindum samkvæmt skjölum, en ekki efnisatvikum að baki þeim, enda beri um efnisatvik að baki skjölum að fjalla í almennu einkamáli.

Kveður þinglýsingastjóri eignarrétt að fasteign fela í sér rétt einstaklings til að eiga, nota og ráðstafa fasteign innan þeirra marka sem lög setja. Þetta þýði að eigandi fasteignar hafi heimild til að nýta eignina, leigja hana út, selja hana eða gefa hana, svo lengi sem það fari ekki gegn lögum eða réttindum annarra. Eignarréttur að fasteign grundvallist á eignarheimild, sem geti verið afsal, gjafagerningur, lóðarleigusamningur

o.fl. Þá sé þinglýst eignarheimild útgefanda skjals efnislegt skilyrði fyrir þinglýsingu á fasteign hans. Vísa beri skjali frá þinglýsingu ef skilyrði þetta sé ekki uppfyllt sbr. 2. mgr. 7. gr. og 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr 39/1978. Samkvæmt 1. másl. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 hafi sá þinglýsta eignarheimild sem þinglýsingabók nefnir hverjum tíma. Handhafi lóðarleigusamnings um fasteign teljist hafa þinglýsta eignarheimild í skilningi 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga. Skorti aðila skilríki fyrir rétti sínum geti hann leitað eignardóms í samræmi við 122. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Slíkur dómur geti verið grundvöllur fyrir þinglýsingu skjals sem eignarheimild.

Landeigandi að Selhólsbraut 8 sé Múrarmeistarafélag Reykjavíkur, [...], er gefið hafi út lóðarleigusamning þann 29. maí 2008 til varnaraðila. Skjalið hafi verið mótttekið til þinglýsingar 3. júní 2008, fært í þinglýsingabók samdægurs og hlotið þinglýsingarnúmerið 433-X-001758/2008. Lóðarleigusamningurinn stafi því frá þar til bærum aðila og ekki sé um heimildarrest útgefanda í skilningi 1. mgr. 24. gr. að ræða. Í 4. gr. lóðarleigusamningsins sé tekið fram að leigutaki sé eigandi mannvirkja er standi á lóðinni. Því sé varnaraðili þinglýstur eigandi í skilningi 1. másl. 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Ekki hafi verið lögð fram gögn af hálfu sóknaraðila er sýndu fram á mistök við þinglýsingu á eignarheimild varnaraðila með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 og því ekki fallist á erindi sóknaraðila.

Samkvæmt framansögðu sé það mat þinglýsingarstjóra að engin lagarök standi til þess að afmá beri lóðarleigusamning skjal með þinglýsinganúmer nr. 433-X-001758/2008 af veðbókarvottorði Selhólsbrautar fnr. 2208612, heldur hafi þinglýsing hans staðist í einu og öllu formskilyrði þinglýsingalaga nr. 39/1978.

### **Forsendur og niðurstaða**

Af gögnum málsins má vera ljóst að ágreiningur er uppi milli aðila máls þessa um eignarréttindi að sumarhúsi því er stendur á lóðinni Selhólsbraut 8, 805 Selfossi í landi Öndverðarness, nr. F2208612. Sóknaraðili, sem rekur mál sitt sjálfur er ólöglærður og verður málatilbúnaður hans ekki skilinn á annan veg en að hann krefjist afmáningu hins umdeilda skjals úr fasteignabók þinglýsingastjóra. Af hálfu sóknaraðila er á því byggt að mistök hafi verið gerð af hálfu þinglýsingastjóra er leitt hafi til þess að varnaraðili sé nú þinglýstur eigandi umrædds sumarhúss, er sóknaraðili kveður vera eign dánarbús

foreldra aðila. Af hálfu varnaraðila er þessu mótmælt og því haldið fram að hafna beri kröfum sóknaraðila í fyrsta lagi sökum aðildarskorts, í öðru lagi með vísan til þess að dánarbú foreldra aðila sé ekki eigandi umrædds sumarhúss, þar sem móðir þeirra hafi selt það fyrir rúmum tveimur áratugum og í þriðja lagi að ekki verði talið að mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu réttinda yfir sumarbústaðnum og leigulóð, sem leitt geti til þess að breytt verði eða leiðrétt færsla í fasteignabók að kröfu sóknaraðila skv. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Samkvæmt gögnum málsins var þann 4. júní 2008 lóðarleigusamningi þinglýst á eignina Selhólsbraut 8, Grímsnes- og Grafningshreppi, F2208612, þar sem varnaraðili er tilgreindur leigutaki, sem og eigandi mannvirkja á lóðinni.

Þá liggja frammi skjöl er aðilar hafa hvor um sig vísað til máli sínu til stuðnings, svo sem síður úr skattframtölum foreldra aðila er sýna eignir í árslok 1997 og 1998, þar sem fasteignin Öndverðarnes 1 fnr. 220-8612 er talin meðal eigna þeirra hjóna, húsbyggingarskýrsla frá árinu 1990 og skattframtal móður aðila frá árinu 2001, þar sem getið er um sölu sumarhúss í Öndverðarnesi 1, auk skattframtals varnaraðila frá árinu 2009, þar sem fasteignin Selhólsbraut 8, fnr. 220-8612 er talin meðal eigna varnaraðila.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, skal þinglýsingastjóri bæta úr, verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök orðið um þinglýsingu ella. Þá segir í 2. mgr. greinarinnar að manni, sem færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni um að færsla í fasteignabók sé efnislega röng eða horfi sér til réttarspjalla, sé kostur á að fá þinglýst kröfu sinni um leiðréttingu.

Líkt og áður greinir byggir varnaraðili í fyrsta lagi á því að hafna beri kröfu sóknaraðila sökum aðildarskorts. Samkvæmt orðanna hljóðan veitir 27. gr. þinglýsingalaga hverjum þeim sem sannar staðhæfingu sína um efnislega ranga færslu í fasteignabók sem og þeim sem röng færsla horfir til réttarspjalla, kost á að krefjast leiðréttingar. Þá segir í 1. mgr. 3. gr. laganna að bera megi úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu undir héraðsdómara og heimild til þess hafi hver sá sem eigi lögvarðra hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra. Verður þannig ekki séð að jafnríkar kröfur séu gerðar í framangreindum ákvæðum þinglýsingalaga og leiða af ákvæðum einkamálalaga um aðild og fyrirvar.

Að framangreindu virtu er það mat dómsins að sóknaraðili, sem erfingi í dánarbúi foreldra sinna, er hann telur réttmætan eiganda hinnar umdeildu eignar hafi lögvarðra hagsmuna að gæta í skilningi þinglýsingalaga enda verði ekki framhjá því litið að ef hin

umdeilda færsla í fasteignabók væri röng horfi það til réttarspjalla fyrir hann, sem erfingja í dánarbúinu. Er því ekki fallist á með varnaraðila að hafna beri kröfu sóknaraðila á grundvelli aðildarskorts.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram að hið umþætta sumarhús sé í eigu dánarbús foreldra aðila og að mistök hafi verið gerð við þinglýsingu lóðarleigusamnings þess er tilgreinir varnaraðila sem eiganda hins umdeilda sumarhúss. Er það mat dómsins að virtum framlögðum gögnum að sóknaraðila hafi ekki, gegn mótmælum varnaraðila og athugasemdum þinglýsingastjóra, tekist sönnun á þeirri staðhæfingu sinni, enda stangast þinglýsing lóðarleigusamningsins ekki á við nein önnur þinglýst skjöl.

Líkt og áður greinir varðar ágreiningur aðila máls þessa hver sé með réttu eigandi hins umdeilda sumarhúss. Úr slíkum ágreiningi verður ekki leyst í máli sem rekið er eftir reglum laga nr. 39/1978, heldur verður leyst úr slíkum ágreiningi í almennu einkamáli eftir reglum í lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Að virtum atvikum máls verður á það fallist með þinglýsingastjóra og varnaraðila að ekki hafi verið gerð mistök við þinglýsingu hins umþætta skjals. Að öllu framangreindu virtu er það mat dómsins að hafna beri öllum kröfum sóknaraðila, þar með talið kröfu um afmáningu hins umþætta skjals.

Rétt þykir að sóknaraðili greiði varnaraðila málskostnað, svo sem nánar greinir í úrskurðarorði.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp þennan úrskurð.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Kröfum sóknaraðila, Kristjáns Þorsteinssonar, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Bryndísi Þorsteinsdóttur, 1.177.771 krónu í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason